

20.02.2024

# Antrag

der Fraktion der SPD

## **Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz**

### **I. Ausgangslage**

Nordrhein-Westfalen ist Mieterland. Von den rund 18,2 Millionen Menschen<sup>1</sup> leben mehr als 10 Millionen in Mietwohnungen. Das sind rund 55 % der Bevölkerung.

Mit der von der Landesregierung mit Wirkung zum 1. Juli 2020 erlassenen Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) sollen sowohl Preissteigerungen bei einer Neuvermietung als auch die Erhöhung von Bestandsmieten begrenzt werden. Zudem gibt die Verordnung Mieterinnen und Mietern nach der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen einen erweiterten Kündigungsschutz. Die Landesregierung wähnt sich „damit an der Seite der Mieterinnen und Mieter“<sup>2</sup>. Dies ist jedoch nicht der Fall, denn mit der Verordnung vom 1. Juli 2020 erfolgte ein erheblicher Abbau des bisherigen landesrechtlichen Mieterschutzes.

Die Gebiete in Nordrhein-Westfalen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches besonders gefährdet ist, werden auch als angespannte Wohnungsmärkte bezeichnet. Sie unterliegen dem Schutz dieser Verordnung, die in der Anlage 18 Städte und Gemeinden von 396 in Nordrhein-Westfalen nennt. Das sind lediglich 4,5 % aller Gebietskörperschaften des Landes.

Im Gegensatz zu den vorherigen rechtlichen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen, stellt die geltende Mieterschutzverordnung eine erhebliche Einschränkung der Gebietskulissen und damit einen massiven Abbau des Mieterschutzes zulasten der Mehrheit der Bevölkerung dar. Bereits im Jahr 2020 war diese Verordnung von Kommunen, Mieterschutzverbänden, Sozialverbänden und DGB als realitätsfern und mieterfeindlich eingestuft worden. Das dieser Mieterschutzverordnung zu Grunde liegende wissenschaftliche Gutachten zur Bestimmung der angespannten Wohnungsmärkte weist erhebliche Mängel auf, die u.a. von der Verwendung ungeeigneter Bewertungskriterien bis zum Verzicht auf vorhandene realitätsbezogene Wohnungsmarktdaten der Städte und Gemeinden reichen.

---

<sup>1</sup> Ende Juni 2023 haben in Nordrhein-Westfalen 18 152 449 Menschen gelebt (IT.NRW).

<sup>2</sup> Homepage des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen / Mieterschutz und Wohnungsaufsicht (<https://www.mhkbd.nrw/themenportal/mieterschutz-und-wohnungsaufsicht>, 5.2.2024).

So zeigt sich in der Gesamtschau, dass die Definition von lediglich 18 Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten für die Mieterschutzverordnung eher ein willkürliches Instrument zum Abbau des Mieterschutzes als zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor ungerechtfertigten Mietpreiserhöhungen darstellt. Grundlage dieser Betrachtung ist die Tatsache, dass Nordrhein-Westfalen mehrere Definitionen zum Thema angespannte Wohnungsmärkte kennt, die zu deutlich anderen Ergebnissen führen.

Als Beispiel sei hier die seit dem 6. Januar 2023 gültige Baulandmobilisierungs-Verordnung der Landesregierung angeführt. Diese versetzt insgesamt 95 Kommunen in die Lage, noch besser aus Brachflächen Bauflächen zu machen, gemeindliche Vorkaufsrechte zur Anwendung zu bringen und Möglichkeiten zur Verhängung eines Baugeschäftes bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung zu schaffen. Der Verordnung liegt ein wissenschaftliches Gutachten des Dienstleisters Regiokontext zugrunde, das für NRW insgesamt 95 Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten definiert.

Ein weiteres Beispiel ist der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau des Landes. Hier soll sich die Förderung auf Städte und Gemeinden mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau konzentrieren. Jede Kommune in Nordrhein-Westfalen ist in ein sogenanntes Mietniveau von M1 bis M4+ eingestuft. Dabei sollen die Stufen M4 und M4+ das höchste Bedarfsniveau umfassen. Die dazu gehörigen Kommunen lassen sich als Städte und Gemeinden mit angespannten und sehr angespannten Wohnungsmärkten verstehen. Im Ergebnis dieses Gutachtens zur „räumlichen und sachlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)“ gelten 225 Kommunen von 396 als angespannte Wohnungsmärkte.

## **II. Der Landtag stellt fest:**

- Der Mieterschutz in Nordrhein-Westfalen ist vollkommen unzureichend.
- Die Mieterschutzverordnung vom 1. Juli 2020 basiert auf einer unzureichenden Datenbasis und auf falschen Bewertungskriterien.
- Sie basiert auf einem mangelhaftem Gutachten, das wissenschaftlichen Maßstäben nicht genügt.
- Die gegenwärtige Mieterschutzverordnung ist ein Instrument zum Abbau des Mieterschutzes in Nordrhein-Westfalen und hebt den bundesgesetzlich geregelten Mieterschutz in weiten Teilen des Landes Nordrhein-Westfalen aus.
- Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen haben ein Recht auf einen realitätsbezogenen angemessenen Mieterschutz in ganz Nordrhein-Westfalen, der die Anwendung des bundesrechtlichen Mieterschutzes aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch ermöglicht.
- Hierzu bedarf es der Neufassung einer Mieterschutzverordnung, die in enger Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden und allen weiteren relevanten Akteuren geschaffen werden muss und die soziale Realität der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen angemessen abbilden muss.

## **III. Der Landtag beschließt:**

Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

- umgehend eine realitätsbezogene MieterschutzVO zu erarbeiten, die den Schutzbedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht wird und sowohl in Wirkung als auch in Reichweite der tatsächlichen sozialen Realität des Wohnungsmarktes entspricht

- die Erarbeitung dieser neuen Mieterschutzverordnung in enger Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden, dem Deutschen Mieterbund und der Wohnungswirtschaft zu vollziehen
- die Einrichtung kommunaler Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse zu ermöglichen und eine Beobachtungsstelle auf Landesebene zu schaffen
- sich im Bundesrat deutlich für die Rechte von Mieterinnen und Mietern zu positionieren und sich für Gesetzesänderungen zum Mieterschutz einzusetzen, u.a. für
  - die Einführung einer Kappungsgrenzen ähnlichen Regelung für Indexmietverträge,
  - eine Verlängerung des Umwandlungsverbotes über 2025 hinaus,
  - eine Verlängerung und verbesserte Durchsetzbarkeit der Mietpreisbremse sowie
  - verschiedene Verbesserungen beim Kündigungsschutz (u.a. Schonfristzahlungen und Eigenbedarfskündigungen).

Jochen Ott  
Ina Blumenthal  
Sarah Philipp  
Sebastian Watermeier

und Fraktion